

## LETTRE RECOMMANDÉE ET ACQUIS DE LA RÉCEPTION

Mme Lisa Picheny - Pierre Gross  
Rue J.A. De Mot 20-22 bte 4  
B-1040 Bruxelles

c.c. : Locataire Janine JAFFA, La Police Quartier à 1040 et la menace en 2012 par M Gros

### MISE EN DEMURE

Concerne: **URGENT** : L'ACP De Mot 20-22 à 1040 Etterbeek et à l'intérêt commune dans une copropriété forcée: Remplacement du Derbigum (la dette de 2 104 €) et 2 Velux (**placées en été 2011 sans l'autorisation de l'AG**) par Mme Picheny à l'appartement A2 (au faveur que cette famille de 4 pp)

En Belgique où il peut toujours, il y aura un risque imminent des merulles!

1. Toit plat du studio au-dessous la terrasse de Mme Picheny (l'entre au 2:ème étage);
2. Deux (2) Velux au toit commun (l'entré au 2:ème étage Mme Picheny 25 % - 250/1000).

#### **A. Depuis l'AG du 25.2.2011 « le Derbigum » a été en discuté entre 4 copropriétaires:**

Hier 28/8 comme le syndic non-professionnel du 22 mai 2013, annexe 1, pour 4 unités à l'ACP De Mot 20-22 (BCE N° 0897.737.869) à l'immeuble Art Déco sise Rue De Mot 20-22 à 1040 Etterbeek, (>500 m2 avec son 2013 budget de 1.260€/an et >4 factures payable manuellement à la banque/an), j'ai commandé une visite par Monsieur l'expert Willems vendredi **du 20 septembre 2013 à 11 h** aux sujets suivants - la mission TRES URGENTE. NB : La visite d'un expert sont accordés avec l'unanimité au PV à l'AG du 12.2.2012 :

1. pour déterminer l'état du Derbigum (au-dessous la terrasse d'A2) et les éventuelles réparations *urgents* suite aux 3 devis envoyés à Mme Picheny à l'email du 4 mai 2013, annexe 2 le devis de 2 104,10 € TVA qui a été accepté par 75% de copropriétaires aux PVs du 22/5 et 18/6 à l'AG extraordinaires, (qui est le moins cher prix du travail que ces-ci de 6 095 € TVA et 3 020 HTV).

2. pour déterminer si 2 Velux placées 2011 au notre toit commun (par un inconnu **sans l'accord à l'AG**, ni la garantie par les ouvriers ou Mme Picheny), ont détruit notre ancien toit commun (en 2005 l'Inspection et le devis que il était bon en 2005 par Batideck).

#### **B. Le 28 août 2013 à 9.30 h la copropriétaire Mme Picheny (au téléphone) et Mlle Jaffa (la canadienne à l'A2 meublé) ont interdit 3 jours travaux prévus (Derbigum) :**

Ce jour 28 août 2013 la société Porowski Marius BE 0837.077.138 a commencé les travaux

de Derbigum pendant les 3 jours consécutifs de soleil, qui a été commandé le 19/6.

Mme Picheny va contacter la Police: La raison m'a donné : »C'est son endroit privé »!  
3 rouleaux de Derbigum restent à l'entre. La facture reste payable sans les travaux exécutés.

En plus, c'était affreux que je suis obligée hier de monter +5 mètres à l'échelle vers l'A2 pour avoir la seule possibilité de parler avec Mlle Jaffa et Mme Picheny. Contre le Règlement d'Ordre interne registrés le 16.4.2008 par le Notaire, tels travaux doivent être faire avec le passage de mon jardin (A0) parce que Mme Picheny a illégalement refusé d'ouvrir sa porte au 2:ème étage. **Cette porte est le seule accès aux ces endroits communs.**

### **C. La situation bloquée à partir du 16 novembre 2011 quand le Juge de la Paix à 1040 a été installé d'un syndic intérim Avocat Damien Van Ermen:**

Le jugement par le défaut d'élire un syndic par nos e'trangères au 1<sup>er</sup> AG du 25.2.2011 qui le secrétaire Avocat Siegfried De Mulder a crée. N'importe que ses frais 1.580 € payés par la copropriétaire A1, lui "a oublié" d'informer son client sur cette obligation de la loi.

Cependant Mme Picheny demandait un syndic professionnel *i e* sa garantie de ne pas payer sa consommation d'eau privée jusqu'en 2013. La famille de 4 personnes (le mari Gros et 2 enfants là, mais domiciliés en France) consommait 75 % de nos d'eau total d'HYDROBRU.

### **D. Il n'existe aucunes mesures c./ la minorité abusive qui n'ouvrirait pas sa porte :**

Maintenant, nous 100 % allons payer pour ce travaux 2.104 € (et la location inutile d'un échelle) parce que A2 (25 %) refusait les travaux décidant par 75% à l'intérêt de 100 %. Ni le syndic professionnel, Avocat Delpérée, à l'accès entre 12.2.2012 - 25.3.2013 (son 1 :er et son seule contrôle d'eau). N'importe que l'habitude établisseait 2010-11 à l'ACP De Mot : Les charges communes ne sont jamais inclus des consommations privées d'eau aux mètres de passage. Jusqu'à l'installation des syndics (Maîtres), Mme Picheny a les calcules et payés.

En 2011 l'entrepreneur Simpol et Architecte pendant la construction du studio, ont averti que nous devons changer l'ancien parti de Derbigum **des que possible**. Ci-joint le plan du toit qui montre le Derbigum au ancien toit (sous la terrasse d'A2) et la nouvelle partie de Derbigum, annexe 3 l'extension du studio à la Région du 18.10.2010 c-a-d avant le vente à Mme Picheny du 6.7.2010. Le studio suite à la Décision de Gouvernement Urbanisme du 22.10.2010, annexes 4-6 du 10.7.2013 et ses différents clarifications à l'art 173 CoBAT (voir ses erreurs Avenue Emile De Mot à 1000) demandant à partir de l'AG du 12.2.2012.

A l'Acte de Base du 16.4.2008 par Notaire Juan Mourlon on se trouve le plan du toit et le permit 3 lucarnes, qui sont devenus 2 Velux. En francaise elles s'appellent « Was is das » !

Bruxelles le 29 août 2013,







Syndic non-professionnel Yannike BERGLING  
Aussi la propriétaire d'A0 (397/1000) et de B1 (114/1000)

**NOTULES DE L'ASSEMBLEE GENERALE (AG) du 18 06 2013 - 15h00 de l'association des copropriétaires « ACP Résidence De Mot 20-22" BCE 0897.737.869, Rue J. A. De Mot 20-22 à 1040 Etterbeek p.a. Avenue de Tervueren 143, 1150 Bruxelles**

Le syndic non professionnel Madame Bergling ouvre la réunion.

**1. Contrôle des présences/absences/mandats :**

|  | Mme BERGLING  | Mme PICHENY  | Incorpore SA  |
|--|---|--|---|
| <b>Présent/représenté</b>                |    |  | <b>Représentée par Mme Wendy Saman</b>  |
| <b>Conseillers juridiques/techniques</b> |   |  |   |
| <b>Quotes-parts</b>                      | <b>397/1000<br/>+114/1000</b>   | <b>250/1000</b>  | <b>239/1000</b>   |
| <b>Signatures</b>                        |  |  |  |

**2. Contrat proposé de la mission *purement administrative* MJ Gestion suite au PV du 22 mai 2013 de l'ACP De Mot :**

L'AG reçoit la copie, annexe 1,

A/ pour lecture par Madame Picheny qui le reçoit sous toute réserve et sans aucune reconnaissance judiciaire notamment quant à sa volonté déjà exprimée de voir un syndic prof désigné pour l'ensemble de la gestion de l'ACP

B/Madame Bergling et Incorpore SA mentionnent qu'il y a plusieurs erreurs dans ce contrat notamment l'adresse et ~~la~~ ~~manque~~ de la retro activité. Le contrat n'est pas limité à sa fonction purement administratif.

**3. Désignation avocat Saerens Patrick pour la citation et la Requête de l'Article 737 C.J. (P 3 l'AG du 22.5) à la Justice de la Paix : Le mandat va inclure l'accès d'un expert *aux frais de Mme Picheny A2* pour les évaluations en discussion depuis 2011 de :**

La majorité décide de désigner l'avocat P. Saerens.

**7. ACP De Mot 20-22 informe Mme l'expert Galler et le TPI au R.G. 11/5214:** Le toit et les murs studio ont une légère structure ;

/.  
Le syndic non professionnel va informer madame Galler au nom de ACP de mot que l'architect a clarifié la situation. (voir mail du 6/6/2013 de Emmanuel Tonglet : « par la présente je vous confirme que la structure du studio construit au 1<sup>er</sup> étage ne peut pas soutenir un étage supplémentaire » et ceci suite au plans faits par Madame Galler). On réfère également au document annexé à l'AG de 22/5/2013. Le fax reste avec l'erreur « avenue Demot ». Le syndic non professionnel va au nom de l'ACP rue Demot au gouvernement pour rectifier l'adresse.

Madame Picheny n'a pas eu connaissance de ce email du 6/6/2013 ; pour le reste elle soulève que ce point a déjà été traité dans le point 4 de l'AG du 22/5/2013.

**8. Pour l'information concerne Remplacement du Derbigum** (sous la terrasse d'A2) voir email 3 jours ;

La majorité a marqué son accord. Le Derbigum va être placé début juillet (avant le congé de bâtiment). Madame Picheny n'a jamais cherché une solution pour ce problème urgent (discuté depuis 2011) donc elle peut être tenu responsable par négligence.

Madame Picheny soulève qu'elle n'a pas marqué son accord, voir point 5 de l'ag du 22/5/2013, et elle ne marque pas son accord sur ce remplacement. Ce point sera également contesté devant le juge de paix.

**9. Fonds de réserve : Approbation le transfert montant .....  
La transparence des extraits bancaires à la cabinet fermée ;**

Notre compte d'épargne a été ouvert chez Belfius en 2011 pour le fonds de réserve. Le syndic professionnel maître Delpérée n'a jamais transféré le montant du fonds de réserve pendant ces 13 mois de service. Ce montant est resté sur le compte à vue.

4/5  
3 Denis



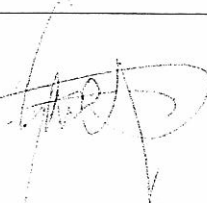
13

Suite au PV le 25 mars 2013 les copropriétaires ont organisé cette réunion de l'assemblée générale du copropriété et suite au PV le 16 avril 2013 les personnes présentes ce jour-là, sont d'accord de laisser le temps à Madame Bergling d'analyser les offres et de contacter les agences et même consulter d'autres agences. Dans cette hypothèse les offres seront communiquées à Madame Picheny par courrier électronique au moins 3 jours avant l'AG.

Madame Bergling ouvre la réunion.

**Orde du jour** : Madame Bergling signale qu'elle avait prévenu toutes les parties concernés par email du changement de date par rapport au ordre de jour proposé.

**1. Contrôle des présences/absences/mandats:**

|  | Mme. BERGLING  | Mme. PICHENY  | INCORPORE SA   |
|--|--|---|--|
| Présent/représenté   | En personne  |   | Représentée par Wendy Saman  |
| Conseillers juridiques/techniques  |  | Maître Verheyen<br>Loco Maitre Herveg   |  |
| Quotes-parts   | 397/1000<br>114/1000   | + 250/1000  | 239/1000   |
| Signatures (une liste des présences est déjà signé au début de la réunion) |  |  |  |

**2. Désignation syndic non professionnel Madame Bergling :**

| 1. Designation le syndic          | Mme. BERGLING       | Mme. PICHENY                          | INCORPORE SA                |
|-----------------------------------|---------------------|---------------------------------------|-----------------------------|
| Présent/représenté                | En personne         |                                       | Représentée par Wendy Saman |
| Conseillers juridiques/techniques |                     | Maître Verheyen<br>Loco Maitre Herveg |                             |
| Quotes-parts                      | 397/1000 + 114/1000 | 250/1000                              | 239/1000                    |
|                                   | accord              | pas accord                            | accord                      |



L'AG désigne Madame Bergling comme syndic non professionnel.

Madame Bergling a réfléchi sur la nomination d'un syndic professionnel parmi les 3 offres, Octogone, Trevi et MJ Gestion (annexe 1) pour un syndic professionnel, proposé par madame Picheny. Un syndic professionnel pourrait restaurer la confiance entre les différents copropriétaires. Madame Bergling accepte de confier à MJ Gestion une mission purement administrative (comme formulé dans l'offre, page 4, à Madame Picheny daté le 11 avril 2013 voir annexe 1).

Madame Bergling et la SA INCORPORE tiennent à préciser les conditions afin de nommer un syndic professionnel:

- un contrat avec une durée limitée de 12 mois, signé par les 4 copropriétaires sans clause d'indemnité qui pourrait augmenter les frais soit 120€/mois;
- le nouvel syndic accompagné par Madame Bergling récupéra ensemble les informations de le précédent syndic. (pour faire les photocopies)



AFGIFTEBEWIJS VAN EEN  
**NATIONALE AANGETEKENDE ZENDING**  
 RÉCÉPISSE DE DÉPÔT D'UN  
**ENVOI RECOMMANDÉ NATIONAL**  
 EINLEFERUNGSSCHEIN FÜR EINE  
**NATIONALE EINSCHREIBESENDUNG**

201 PoD

010541288500452621 220 141 728 995



RP  AR

**AR**

010541288500452621 220 141 728 995

Geadresseerde | Destinataire | Empfänger

Jamire JAAFFA  
 Jo Picheny  
 Rue de No-20-22  
 1040 Evere

**BELGIË | BELGIQUE | BELGIEN**

Volg uw aangetekende zending op  
 Suivez votre recommandé sur  
 Folgen Sie Ihrer Einschreibesendung

[www.bpost.be/track](http://www.bpost.be/track)



**51**

1040  
 29.8.13-14

PP LIBR LE BRIN D FOLIE  
 PP LIBR LE BRIN D FOLIE

BELGIQUE  
 E L G E

€ 6,23  
 PRIOR

BELGIË - BELGIQUE



Mme Lisa Picheny - Pierre Gross

Rue J.A. De  
 B-1040 Bru.

010541288500452621220128691949

Avis déposé le - Bericht gelaten op : 18/09/2013

LIBR LE BRIN D - BRIN DE FOLIE

Absenti/Afwezig

Pas de mandataire désigné - Geen lasthebber aangeduid

Non distribuable - Niet bestelbaar

Retour le - Terugzenden op : 04/10/2013

Rbu-154



010541288500452621 220 125 691 949



RP  AR

AANGETEKENDE ZENDING | RECOMMANDÉ | EINSCHREIBESENDUNG

